

TESIS

**STUDI TENTANG RISIKO YANG DIHADAPI
DEVELOPER DALAM BISNIS PROPERTI**



Disusun Oleh :

**THERESIA AVILA BRIA
No. Mhs. 105101427/PS/MTS**

**PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2012**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PENGESAHAN TESIS

Nama : THERESIA AVILA BRIA
Nomor Mahasiswa : 105101427/PS/MTS
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul Tesis : Studi Tentang Risiko Yang Dihadapi Developer Dalam
Bisnis Properti

Nama Pembimbing

Tanggal

Tanda Tangan

Ir. A. Koesmargono, M.Const.Mgt.,Ph.D

26/3/2012

Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D
(Anggota)

26/3/2012

Herianto Raharjo, ST., MT
(Anggota)

26/3/12

Program Studi



PROGRAM
PASCASARJANA
Herianto Raharjo, M.Sc



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER TEKNIK SIPIL

PENGESAHAN TESIS

Nama : THERESIA AVILA BRIA
Nomor Mahasiswa : 105101427/PS/MTS
Konsentrasi : Manajemen Konstruksi
Judul Tesis : Studi Tentang Risiko Yang Dihadapi Developer Dalam
Bisnis Properti

Nama Penguji

Tanggal

Tanda Tangan

Ir. A. Kuesmargono, M.Const.Mgt., Ph.D
(Ketua)

26/3/2012

Ir. Peter F. Kaming, M.Eng., Ph.D
(Anggota)

26/3/2012

Ferianto Raharjo, ST., MT
(Anggota)

26/3/12



Ketua Program Studi

PROGRAM
PASCASARJANA

Magister Teknik Sipil
Ferianto Hatmoko, M.Sc

PERSEMBAHAN

“Sebab Aku ini mengetahui rancangan-rancangan apa yang ada pada-Ku mengenai kamu, demikianlah firman TUHAN, yaitu rancangan damai sejahtera dan bukan rancangan kecelakaan, untuk memberikan kepadamu hari depan yang penuh harapan.”

(Yeremia 29:11)

Terima kasih buat keluarga tercinta: (Alm) Papi, Mami, kak Rossa, kak Ella, dek Don dan dek Tia yang selalu memberi dukungan, bantuan, nasihat dan doa-doanya.

Tuhan Yesus dan Bunda Maria selalu memberkati

Terima kasih buat Enjel Senovem J. Dubu yang selalu membantu, mendukung, mendoakan dan memberi semangat dari awal perkuliahan hingga akhir penyusunan tesis ini.

Tuhan Yesus memberkati.

Dosen pembimbing tesis Ir. A. Koesmargono, M.Const.Mgt.,Ph.D yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, menjelaskan dan memberikan saran-saran yang berguna bagi penulis dalam penyusunan tesis ini.

Tuhan Yesus dan Bunda Maria memberkati Keluarga Bapak,

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis dengan judul: Studi Tentang Risiko Yang Dihadapi Developer Dalam Bisnis Properti, adalah benar-benar karya saya sendiri. Semua yang termuat baik berupa tulisan, data, gambar, analisis, kesimpulan dan saran, kecuali yang secara tertulis menyebutkan sumber acuan dalam pembuatan tesis ini, murni karya saya dan merupakan hasil kerja pribadi.

Yogyakarta, Maret 2012



Theresia Avila Bria

INTISARI

Studi Tentang Resiko Yang Dihadapi Developer Dalam Bisnis Properti,
Theresia Avila Bria, 105101427/PS/MTS, Februari 2012, Konsentrasi Manajemen
Konstruksi, Program Studi Magister Teknik Sipil, Program Pascasarjana,
Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Risiko dalam kehidupan ini tidak dapat kita hindari sepenuhnya. Pada kegiatan investasi di sektor properti, atau industri konstruksi pada umumnya, investor akan menghadapi risiko yang berasal dari tidak akuratnya prediksi arus kas (*cash flow*). Karena semua kegiatan investasi selalu memuat elemen risiko, maka sebuah analisis resiko selalu relevan untuk dikaji.

Tujuan utama penelitian ini adalah mengidentifikasi perangkat teknik analisis risiko dan manajemen risiko yang umum digunakan oleh perusahaan developer properti, khususnya di Provinsi DIY. Mengevaluasi setiap teknik analisis risiko dengan membandingkan antara keuntungan, kerugian, dan karakteristiknya. Mengidentifikasi risiko dalam kegiatan investasi properti.

Pada penelitian ini kuisioner disebar pada perusahaan developer properti yang ada di DIY. Jumlah perusahaan developer properti yang berpartisipasi sebanyak 30 perusahaan.

Hasil dari penelitian ini adalah teknik analisis resiko yang paling sering digunakan oleh developer properti di DIY ialah *Risk Adjusted Discount Rate* (RADR) dengan nilai mean 3,50. Teknik analisis risiko tersebut masih dimodifikasi dengan didukung oleh faktor-faktor lainnya. Teknik analisis risiko tersebut bukanlah yang paling baik, masih ada beberapa teknik analisis risiko yang lebih baik jika diterapkan dalam analisis risiko perusahaan developer properti tersebut.

Kata Kunci : risiko, teknik analisis risiko, developer properti,

ABSTRACT

Faced Risk Studies in Business Property Developer, Theresia Avila Bria, 105101427/PS/MTS, February 2012, Majoring of Construction Management, Masters in Civil Engineering Studies Program, Post-Graduate Program, University of Atma Jaya Yogyakarta.

Risk in this life can not be avoided completely. On investment activity in the property sector, or the construction industry in general, investors will face risks stemming from inaccurate prediction of cash flow (cash flow). Since all investment activities always contain an element of risk, a risk analysis is always relevant for review.

The main objective of this study is to identify the techniques of risk analysis and risk management that are commonly used by property developer companies, particularly in the province of Yogyakarta. Evaluate any risk analysis techniques to compare the advantages, disadvantages, and characteristics. Identify risks in property investment activities.

In this study a questionnaire was distributed to company property developer in DIY. Number of company property developer who participated by 30 companies. The results of this study is the risk analysis techniques most often used by property developers in the province is the Risk Adjusted Discount Rate (RADR) with a mean of 3.50. The risk analysis techniques are modified to be supported by other factors. Techniques of risk analysis is not the best, there is still some risk analysis techniques lebih well if applied in risk analysis company property developer.

Key words: risk, engineering risk analysis, property developers.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas bimbingan, penyertaan dan berkat Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Studi tentang Risiko yang Dihadapi Developer dalam Bisnis Properti” ini dengan baik.

Penyusunan tesis ini bertujuan untuk melengkapi dan memenuhi salah satu syarat untuk meraih gelar Magister Teknik pada Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak hingga terselesaikannya tesis ini. Maka dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan limpah terimakasih yang sebesar-besarnya terutama kepada beberapa pihak berikut ini:

1. Bapak Dr. W. Riawan Tjandra, S.H., M.Hum., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Ir. John Tri Hatmoko, M.Sc., selaku Ketua Program Magister Teknik Sipil Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Bapak Ir. A. Koesmargono, M.Const.Mgt.,Ph.D., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, menjelaskan dan memberikan saran-saran yang berguna bagi penulis dalam penyusunan tesis ini.
4. Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Teknik, Program Pascasarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

5. Segenap Karyawan Admisi dan Perpustakaan yang telah memberikan bantuan dan perhatian serta kemudahan selama menjalani kuliah dan penyusunan tesis ini.
6. Ketua DPD REI Cabang DI Yogyakarta, atas data-data dan informasi yang diberikan.
7. Bapak/Ibu Direktur/Pimpinan Developer Properti DI Yogyakarta, yang telah berkenan meluangkan waktu dalam pengisian kuisioner.
8. Papi (alm) Ir. Drs. Julius Bria Seran, BSc., M.Si., untuk semangat didikan dan kedisiplinan yang telah diajarkan walaupun telah tiada namun semua ajaran tersebut tetap hidup didalam diriku dan Mami Maria Ani S. Bria, terimakasih untuk setiap perhatian kasih sayang yang tak henti-hentinya diberikan, untuk semua dukungan moril dan materiilnya.
9. Kakak-kakakku dan adik-adikku, Kak Rossa, Kak Ella, Dik Don dan Dik Tia, terimakasih banyak untuk semua dukungan moril maupun materiilnya.
10. Keluarga Besar Bria Seran di Atambua dan Kupang dan Keluarga Besar Purwodarsono di Solo terimakasih untuk semua dukungannya baik moril maupun materiil.
11. Sahabat dan teman – teman seperjuanganku angkatan September 2010; Angky, Pak Uun, Yuda, dan teman – teman angkatan Januari 2010; Viky, Ari, Elfran, Lusi serta teman – teman angkatan Januari 2011; Viiviie, Bimo, Mas Devi, Pak Priyo, Shinta, Emi, Deni, Dio dan Rein. Sesuatu hal yang indah dan mengesankan bisa bertemu dan belajar bersama kalian.

12. Saudaraku Milly dan Hery serta sahabatku Viivie yang membantu menemani mendukung perkuliahan dan juga telah berpanas-panasan keliling DI Yogyakarta untuk mengantar dan mengambil kuisisioner.

13. Berbagai pihak yang telah ikut serta memberikan bantuan dan dorongan baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Tuhan yang Maha Kuasa melimpahkan rahmat dan berkat Nya yang tiada hentinya atas kebaikan yang telah diberikan secara tulus kepada penulis.

Akhir kata dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun guna menyempurnakan penyusunan yang akan datang.

Yogyakarta, Maret 2012

Penulis

Theresia Avila Bria

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Persembahan	iv
Pernyataan	v
Intisari	vi
<i>Abstract</i>	vii
Kata Pengantar.....	viii
Daftar Isi	xi
Daftar Tabel	xiv
Daftar Gambar	xv
Daftar Lampiran	xvi
 BAB I. PENDAHULUAN	 1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	2
C. Batasan Masalah	3
D. Tujuan penelitian	3
E. Manfaat hasil penelitian	3
F. Sistematika Penulisan	4
 BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	 6
A. Tinjauan Umum	6
1. Risiko	6
2. Identifikasi dan Analisa Risiko	7
3. Respon Manajemen	13
4. Manajemen Risiko	13
B. Teknik-Teknik Analisis Risiko	15

1. Bentuk-bentuk Teknik Analisis Risiko	18
C. Studi Perbandingan Berbagai Teknik Analisis Risiko	21
1. Prasyarat Keberhasilan Analisis Risiko	21
2. Karakteristik Teknik Analisis Risiko.....	23
3. Keuntungan dan kerugian Berbagai Teknik analisis Risiko.....	24
BAB III. METODOLOGI PENELITIAN	26
A. Populasi dan Sampel	26
B. Metode Pengumpulan Data	26
C. Komposisi Kuisisioner.....	27
D. Metode Pengolahan data.....	28
E. Metode Analisis data.....	29
BAB IV. HASIL PENELITIAN dan PEMBAHASAN	32
A. Umum	32
B. Data Responden	33
1. Latar Belakang Pendidikan	33
2. Pengalaman Kerja	34
3. Tahun Pendirian Perusahaan.....	35
4. Jumlah Karyawan	36
C. Mengidentifikasi Teknik Analisis Risiko Dan Manajemen Risiko Yang Umum Digunakan	37
1. Faktor Teknik Analisis Risiko	37
2. Faktor Manajemen Risiko	47
3. Faktor Risiko Ekonomi Yang Mempengaruhi Developer Dalam Menjalankan Bisnis Properti	52
4. Faktor Risiko Penawaran Produk Yang Mempengaruhi Developer Dalam Menjalankan Bisnis Properti	53
5. Faktor Risiko Politik Yang Mempengaruhi Developer	

Dalam Menjalankan Bisnis Properti	54
6. Faktor Risiko Pelaksanaan Yang Mempengaruhi Developer Dalam Menjalankan Bisnis Properti	56
7. Faktor Risiko Manajemen Yang Mempengaruhi Developer Dalam Menjalankan Bisnis Properti	57
8. Berikut ini adalah cara/ metoda yang dapat digunakan oleh developer properti untuk menghadapi resiko	58
9. Berikut Ini Adalah Jenis-Jenis Tindakan Yang Dilakukan Developer Properti Untuk Mengantisipasi Resiko	60
BAB V. KESIMPULAN dan SARAN	62
A. Kesimpulan.....	62
B. Saran	65
Daftar pustaka	66
Lampiran	67

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1 Kategori Risiko	9
Tabel 2.2 Parameter Probabilitas Risiko	12
Tabel 2.3 Parameter Konsekuensi Risiko	12
Tabel 2.4 Perbandingan Berbagai Teknik Analisis Risiko Ditinjau Dari Prasyarat Keberhasilannya	23
Tabel 2.5 Perbandingan Karakteristik Teknik Analisis Risiko	24
Tabel 2.6 Perbandingan keuntungan dan kerugian Teknik Analisis risiko.....	25
Tabel 4.1 Latar Belakang Pendidikan	34
Tabel 4.2 Pengalaman Kerja	34
Tabel 4.3 Tahun Pendirian Perusahaan	35
Tabel 4.4 Jumlah Karyawan	36
Tabel 4.5 Teknik Analisis Risiko	38
Tabel 4.6 Modifikasi Teknik Analisis Risiko	40
Tabel 4.7 Tabel Kepentingan Mempertimbangkan Kebutuhan dari Modifikasi	41
Tabel 4.8 Faktor yang Mempengaruhi Pilihan Teknik Analisis Risiko...	42
Tabel 4.9 Kepentingan pada Masing-masing Risiko	43
Tabel 4.10 Pengumpulan Data - data oleh Developer Properti	44
Tabel 4.11 Penggunaan Jenis Data dalam Analisis Risiko.....	46
Tabel 4.12 Keandalan Yang Lebih Tinggi Dari Analisis Risiko.....	47
Tabel 4.13 Kerjasama Pihak Ketiga	48
Tabel 4.14 Teknik-teknik Manajemen Risiko untuk Mencegah Risiko.....	49
Tabel 4.15 Faktor yang Mempengaruhi Memilih Teknik Manajemen Risiko	50
Tabel 4.16 Faktor Risiko Ekonomi Yang Mempengaruhi Developer Dalam Menjalankan Bisnis Properti	52

Tabel 4.17	Faktor Resiko Penawaran Produk Yang Mempengaruhi Developer Dalam Menjalankan Bisnis Properti.....	53
Tabel 4.18	Faktor Resiko Politik Yang Mempengaruhi Developer DalamMenjalankan Bisnis Properti	54
Tabel 4.19	Faktor Resiko Pelaksanaan Yang Mempengaruhi Developer Dalam Menjalankan Bisnis Properti	56
Tabel 4.20	Faktor Resiko Manajemen Yang Mempengaruhi Developer Dalam Menjalankan Bisnis Properti	57
Tabel 4.21	Cara/ Metoda Yang Dapat Digunakan Oleh Developer Properti Untuk Menghadapi Resiko	59
Tabel 4.22	Jenis-jenis Tindakan yang Dilakukan Developer Properti Untuk Mengantisipasi Risiko	60

DAFTAR GAMBAR

Halaman

Gambar 5.1 <i>Flow chart</i> Proses Manajemen Risiko	17
--	----



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Penelitian kepada Ketua DPD REI DIY
- Lampiran 2. Surat Penelitian kepada Pimpinan/Direktur Perusahaan Properti di DIY
- Lampiran 3. Kuisioner Penelitian
- Lampiran 4. Hasil Olah Data SPSS

